

Договор управления многоквартирным домом № 12

г. Самара

«10» сентября 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК АЛЬФА», именуемое далее «Управляющая организация» («УО», «Компания», «Управляющая компания»), в лице директора Астафьева Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома № 12 по улице /проспекту Гастелло (далее по тексту – «МКД») в городском округе Самара, именуемые далее «Собственник» («Собственники»), в лице Киселевой Румии Абдулловны, являющегося/ся собственником кв. № 51 многоквартирного дома № 12 по улице/проспекту Гастелло в городском округе Самара, действующего на основании Протокола Общего собрания собственников № 1/2023 от «10» сентября 2023г., при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решений общего собрания (далее по тексту – «ОС») собственников помещений в МКД, оформленных Протоколом ОС № 1/2023 от «10» сентября 2023г. (далее по тексту – «Протокол ОС», «ПрОС»).

1.2. Условия настоящего Договора утверждены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора Протоколом ОС, являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными законами Российской Федерации и подзаконными актами, регламентирующими правоотношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства в части оказания услуг собственникам помещений МКД по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом собственников МКД.

2. Предмет Договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление Собственникам (Нанимателям) коммунальных услуг в целях содержания общего имущества (далее по тексту – «КРСОИ») собственников МКД.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, и минимальным перечнем, определенным требованиями действующего законодательства РФ, в течение определенного настоящим Договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечивать предоставление «КРСОИ» Собственникам (Нанимателям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются Разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации.

Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, иные договоры на поставку коммунальных ресурсов для индивидуального потребления Собственников (Нанимателей) (за исключением КРСОИ), а также договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключаются каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Заключая настоящий Договор, Собственники дают согласие на заключение указанных в настоящем абзаце договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.2.1. Общедомовые (коллективные) приборы учета устанавливаются при проведении капитального ремонта МКД за счет средств, оплачиваемых собственниками в Фонд капитального

ремонта. В случае, если установка общедомового (коллективного) прибора учета будет произведена ресурсоснабжающей организацией ранее срока проведения капитального ремонта МКД, договор на такую установку заключается ресурсоснабжающей организацией с каждым собственником помещения МКД и оплата, определенная таким договором, производится равными долями в течение пяти лет с даты его заключения с выплатой процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки, но не более чем в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день начисления в соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации).

2.2.2. Управляющая организация обеспечивает и несет ответственность за противопожарное состояние общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

2.3. Перечень общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Земельный участок, на котором расположен МКД и объекты, расположенные на этом земельном участке, могут быть отнесены к общему имуществу собственников МКД исключительно после формирования границ земельного участка и осуществления его государственного кадастрового учета в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.5. Объекты, расположенные на этом сформированном в соответствии с законодательством РФ, земельном участке будут относиться к общему имуществу собственников МКД после принятия соответствующего решения собственниками МКД на общем собрании.

2.6. До формирования границ земельного участка и осуществления его государственного кадастрового учета в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания Собственников (Нанимателей), Собственниками совместно с УО определяются границы территории. Стороны исходят из того, что под уборкой территории, указанной в настоящем пункте, понимаются услуги исключительно дворников (подметание, очистка территории от снега и наледи), покос травы. Содержание зеленых насаждений в виде кустарников и деревьев, их обрезку, опилку, иную обработку и снос, в обязанности Управляющей организации не входит до момента формирования границ земельного участка МКД и осуществления его государственного кадастрового учета в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Стороны исходят из того, что до формирования границ земельного участка МКД и осуществления его государственного кадастрового учета в порядке, установленном действующим законодательством РФ, обязанность по содержанию территории, в том числе, зеленых насаждений в виде кустарников и деревьев, их обрезку, опилку, иную обработку и снос, законодательством РФ возложена на публично-правовое образование.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника (Нанимателей) в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД согласно Приложению № 3 к настоящему Договору и требованиям действующего законодательства РФ.

3.1.3. Обеспечивать предоставление «КРСОИ» Собственнику (Нанимателям) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья Собственников (Нанимателей) и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе **(нужное подчеркнуть):**

а) холодное водоснабжение;

- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. Осуществлять Собственникам (Нанимателям) начисление и сбор платы за оказание услуг по содержанию и ремонту, управлению общим имуществом МКД, в соответствии с Разделом VII ЖК РФ.

3.1.5. Заключить договор с органом местного самоуправления для возмещения выпадающих доходов управляющей организации, связанных с:

- предоставлением Собственникам (Нанимателям) «КРСОИ»;
- оказанием работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в случае установления Собственником помещений платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов (при наличии), отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию, по письменному требованию Собственника (Нанимателей) знакомить их с её содержанием в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (Нанимателей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков и направлять ответы в письменном виде, в установленные законодательством сроки.

3.1.10. Информировать Собственника (Нанимателей) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников (Нанимателей) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления (на сайте Управляющей компании и (или) на досках объявлений, размещенных подъездах (у подъездов) МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, одновременно предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести соответствующий перерасчет платы в соответствии с порядком, и по основаниям, установленным действующим законодательством РФ.

3.1.12. В случае выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170 (далее по тексту – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), произвести изменение размера платы в порядке, установленном Правительством РФ.

3.1.13. В случае предоставления «КРСОИ» ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы в соответствии с порядком, и по основаниям, установленным действующим законодательством РФ.

3.1.14. Устранять за свой счет недостатки и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками (Нанимателями), в течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества.

Недостатки и дефекты считаются выявленными, после подписания Сторонами соответствующего акта.

3.1.15. В целях предоставления «КРСОИ» заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.16. Информировать Собственников (Нанимателей) об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные действующим законодательством, путем размещения в местах, удобных для ознакомления. Информирование не производится в случае изменения размера платы на основании нормативно-правового акта органа государственной власти, местного самоуправления, официально опубликованного в средствах массовой информации.

3.1.17. Выдавать Собственнику (Нанимателям) платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. По требованию нанимателей выставлять платежные документы на предоплату работ (услуг), выполненных (оказанных) по настоящему Договору пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Обеспечить Собственников (Нанимателей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и (или) размещения объявлений в подъездах МКД, на сайте УО.

3.1.19. По требованию Собственников (Нанимателей) и иных лиц, действующих по распоряжению нанимателей или несущих с нанимателем солидарную ответственность за помещение, выдавать без взимания платы соответствующие справки, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (Нанимателя), согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением работ по устранению аварийных ситуаций внутридомовых сетей.

3.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.23. План текущего ремонта (далее по тексту – «ПТР») утверждается решением Совета МКД либо Решением ОС, в случае не утверждения ПТР Общим собранием Собственников.

3.1.24. Утвержденный План текущего ремонта выполняется УО в пределах оплаченных (собранных) Собственниками (Нанимателями) средств. УО вправе выполнять работы, предусмотренные ПТР авансом. При недостаточности средств на выполнение работ, предусмотренных ПТР, срок выполнения этих работ может быть перенесен УК и (или) учтен при утверждении ПТР на следующий период.

3.1.25. В случае не утверждения Плана текущего ремонта Собственниками в соответствии с ЖК РФ и настоящим Договором, Управляющая организация вправе выполнять работы (оказывать услуги), необходимые для обеспечения функционирования систем жизнеобеспечения МКД, относящихся к общему имуществу Собственников, предотвращения и устранения аварийных ситуаций на общем имуществе Собственников (в пределах оплаченных (собранных) Собственниками (Нанимателями) средств, либо в пределах прогнозируемой оплаты Собственниками (Нанимателями).

3.1.26. При вынесении Предписания органа Государственного жилищного надзора (ГЖИ), исполнять Предписание за счет средств, предусмотренных на текущий ремонт (содержание) МКД. В этом случае выполнение работ, предусмотренных ПТР может быть перенесено УО на более поздний срок. При недостаточности средств на выполнение этих работ, предусмотренных ПТР в случае исполнения Предписания ГЖИ, иных надзорных органов, работы в текущем периоде могут не выполняться и (или) могут быть перенесены по решению ОС на следующий год.

3.1.27. В порядке и сроки, определенные действующим законодательством РФ, Управляющая организация обязана предоставить отчет о выполнении плана текущего ремонта общего имущества МКД в соответствии с п. 3.1.29. настоящего Договора.

3.1.28. По требованию Собственника (Нанимателя) (п. 3.1.4 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.29. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в порядке и сроки, определенные действующим законодательством РФ по форме, согласно Приложению № 4.

3.1.30. На основании заявки Собственника (Нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника (Нанимателя).

3.1.31. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (Нанимателя) (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника (Нанимателя) помещения, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ.

3.1.32. Предоставлять Собственнику (Нанимателю) или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.33. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников МКД если Собственниками не принято соответствующего решения об использовании общего имущества в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

В случае использования общего имущества Собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и других затрат УО, связанных с реализацией коммерческого предложения, должны быть направлены на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.34. При наступлении страхового случая действовать в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.35. В случаях прекращения действия Договора или досрочного его расторжения, Передать техническую документацию и иные, связанные с управлением домом, документы, в порядке и объеме, установленными действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, корректировать сроки исполнения обязательств, в том числе (но не ограничиваясь), в соответствии с пунктами 3.1.24 – 3.1.26. настоящего Договора.

3.2.2. В установленном порядке привлекать для выполнения работ и (или оказания) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме третьих лиц.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (Нанимателем), проводить перерасчет размера платы за КРСОИ по фактическому количеству в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, сбора и перечисления платежей за жилые помещения, КРСОИ и прочие услуги нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда и собственникам помещений в МКД.

3.3. Собственник (Наниматель) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и КРСОИ с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные договором. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями). При наличии общедомового прибора учета (ОДПУ), оплачивать потребленный коммунальный ресурс на содержание общего имущества в соответствии с показаниями ОДПУ.

3.3.2. При не использовании помещения(ий) в Многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника (Нанимателя), в случаях аварийных ситуаций, при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника (Нанимателя), и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод (при наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в периоды и время, установленные законодательством;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения обеспечить.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность вносить плату Управляющей организации за помещение в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также КРСОИ возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора (собственники жилых и нежилых помещений);

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с уполномоченными органами по предоставлению субсидий на оплату жилых помещений и

коммунальных услуг и ежемесячных денежных выплат на частичную оплату занимаемой общей площади жилого (ых) помещения(ий) для отдельных категорий граждан (собственники жилых помещений);

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования общего пользования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. При возникновении аварийной ситуации в помещениях, проведении работ по текущему ремонту общего имущества, предоставлять беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в эти помещения и к внутридомовым инженерным сетям.

3.3.9. Представлять Управляющей организации сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в арендуемые помещения при возникновении аварийной ситуации (собственники нежилых помещений).

3.3.10. Ежегодно утверждать План текущего ремонта общего имущества собственников МКД на очередной год. По согласованию с УО, План текущего ремонта может утверждаться на более длительный срок в пределах срока действия настоящего Договора.

3.3.11. Участвовать в приемке выполненных УО работ (оказанных услуг), подписывать соответствующие Акты выполненных работ (оказанных услуг). Работы (услуги), предусмотренные настоящим Договором, принимаются Председателем Совета МКД, а, при его отсутствии, необоснованном немотивированном отказе – работы принимаются членом Совета МКД. В случае отсутствия Совета МКД, Председателя Совета МКД, членов Совета МКД, либо их немотивированного отказа от приемки работ (услуг), работы (услуги) по настоящему Договору могут быть приняты иными собственниками помещений МКД.

3.4. Собственник (Наниматель) имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов в порядке, установленном решением Общего собрания собственников МКД.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произошедшие по вине Управляющей компании (в результате ненадлежащего содержания внутридомовых инженерных систем), в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29 настоящего Договора.

4. Цена договора, размер платы за помещение, порядок оплаты

4.1. Цена договора, размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником (нанимателем) жилому (нежилому) помещению и согласно ст.ст. 249, 289, 290 ГК РФ и ст. ст. 37, 39 ЖК РФ отражается в платежном документе (счете, квитанции, и (или) ином документе на оплату, в соответствии с действующим законодательством РФ).

Цена настоящего договора определяется размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, платы за КРСОИ в соответствии с нормативом, либо (при наличии) в соответствии с показаниями общедомового прибора учета;

Стороны пришли к соглашению, что плата по настоящему Договору ежегодно определяется и изменяется в размере, установленном нормативно-правовым актом органа местного самоуправления об оплате жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов г.о. Самара.

4.2. Размер платы определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (с учетом занимаемой площади и количества проживающих в жилом помещении);
- стоимостью объема КРСОИ рассчитываемой в соответствии с действующим законодательством РФ, а при наличии общедомового (коллективного) прибора учета – по показаниям этого прибора учета;

4.3. Размер платы за помещение устанавливается соразмерно доле в праве общей собственности на общее имущество.

4.4. Размер платы Собственников (Нанимателей) за КРСОИ определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг по показаниям общедомового (коллективного) прибора учета, а при отсутствии общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Размер платы за КРСОИ рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Оплата по настоящему Договору производится Собственниками (Нанимателями) ежемесячно в сроки, установленные требованиями действующего законодательства РФ, до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Собственник (Наниматели), несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, оплачивает пени в размере и в порядке, установленном п.14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим Договором.

4.7. Оплата по настоящему Договору производится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.17 настоящего Договора.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 3.1.17 настоящего Договора, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. По настоящему Договору Управляющая организация выставляет Собственнику (Нанимателю) помещения платежный документ по форме и содержанию, установленным законодательством РФ.

Также, в платежном документе может быть указан размер просроченной к оплате задолженности Собственника (Нанимателя) и размер пеней за нарушение Собственником (Нанимателями) срока оплаты, начисленных в соответствии с законодательством РФ. В случае

предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственник (Наниматели) вправе по своему выбору:

а) вносить плату за помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительно плату за помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев.

4.10. Собственник (Наниматель) вносят плату за помещение(ия) и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации.

В платежном документе может быть указан расчетный счет организации, имеющей договорные отношения с Управляющей организацией, в соответствии с п.3.2.5. настоящего Договора.

4.11. Не использование помещений Собственником (Нанимателем) и иными лицами не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и за КРСОИ.

4.12. В случае невыполнения работ и (или) неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, либо в случае выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, стоимость этих работ (услуг) уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме на основании соответствующих актов, подписанных Сторонами.

4.13. Собственник (Наниматель) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. При предоставлении КРСОИ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы изменяется в порядке, установленном законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.15. В случае изменения в установленном порядке нормативно-правовым актом органа местного самоуправления об оплате жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов г.о. Самара размера платы (тарифов), Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.16. Собственник (Наниматель) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (Нанимателя) осуществляется перерасчет размера его платы в соответствии с показаниями приборов учета, а при их отсутствии - в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.17. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме и третьим лицам, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, а также временно проживающих граждан, сведения, о которых Собственник (Наниматель) должен был предоставить Управляющей организации в соответствии с п.3.3.5 настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника (Нанимателя) реального ущерба.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и его доверенными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации в объемах, в сроки и порядке, установленные законодательством РФ, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности выполненных работ и (или) оказанных услуг;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) в порядке, установленном действующим законодательством РФ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями действующего законодательства РФ;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращение Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указания даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования может составляться соответствующий акт, экземпляр которого должен быть представлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- на основании принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или выбора иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания. В целях недопущения злоупотребления правом, настоящее положение в части одностороннего отказа Собственников от исполнения настоящего Договора и выбора иной управляющей организации, применяется в случаях неоднократного ненадлежащего исполнения условий настоящего договора Управляющей организацией, подтвержденных судебными актами;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

7.1.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.1.3. В случае реорганизации собственника – со дня реорганизации при наличии подтверждающих документов.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации в установленном порядке.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган местного самоуправления для принятия им соответствующих решений.

7.3. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.6. В случае досрочного расторжения, либо одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора, Управляющая организация вправе выставить Собственникам (Нанимателям) дополнительные платежные документы (квитанции) на сумму выполненных Управляющей организацией, но не оплаченных Собственниками (Нанимателями) работ (услуг) на дату расторжения настоящего договора, либо одностороннего отказа от его исполнения. Собственники (Наниматели) обязаны в месячный срок оплатить указанные работы (услуги) в соответствии с выставленными им платежными документами (квитанциями).

7.7. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по основаниям и в порядке, предусмотренным жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в действие с «01» октября 2023г.

10.2. Данный Договор может быть пролонгирован на тот же срок и на тех же условиях по решению общего собрания собственников Многоквартирного дома, проведенного в соответствии с действующим законодательством, либо в соответствии с ч.6 ст.162 Жилищного кодекса РФ, если по окончании действия Договора не поступит заявление одной из сторон о прекращении Договора. Настоящий Договор составлен на 29 страницах и содержит 9 Приложений.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 – Перечень общего имущества многоквартирного дома.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 – Схема границ уборочной территории.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4 – Форма отчета Управляющей организации о выполненных работах по Договору управления.

ПРИЛОЖЕНИЕ №5 - Форма акта о проведении работ по уборке мест общего пользования.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 – Форма акта о проведении работ по уборке территории.

ПРИЛОЖЕНИЕ №7 — Форма акта о проведении работ по прочистке канализации.

ПРИЛОЖЕНИЕ №8 — Форма акта о проведении работ и оказании услуг по содержанию общего имущества.

ПРИЛОЖЕНИЕ №9 — Форма акта приемки выполненных работ по текущему ремонту жилого дома.

ООО "УК АЛЬФА"
ИНН: 6317147363, КПП: 631701001
ОГРН: 1206300034160
Расчетный счет: 40702810429180010492
Банк: Филиал «Нижегородский» АО
«Альфа-Банк» г. Нижний Новгород
БИК: 042202824
Корр. счет: 30101810200000000824
Юридический адрес:
443010, Самарская обл, Самара г,
Рабочая ул, дом 15, оф. 345
Телефон: +7 9370606203
Директор: Астафьев Михаил Юрьевич

Устава



Астафьев М.Ю.

Собственник

Киселева Раша
Александровна
16.01.1960 г.р.
Женщина
Идентификационный номер: 3605770506
д/д/дд/дд/дд
д/д/дд/дд/дд
д/д/дд/дд/дд
д/д/дд/дд/дд

Лисей

/Киселева Р.А./




№ 12 от «10» сентября 2023г.

Перечень общего имущества

В состав общего имущества включается:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
б) крыши
в) ограждающие, несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)
г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
е) иные объекты, предназначенные для содержания, обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома, за исключением земельного участка до формирования его границ и осуществления его государственного кадастрового учета в соответствии с федеральным законодательством РФ.

Подписи сторон

ООО «УК АЛЬФА»	Собственник
Директор ООО «УК АЛЬФА»	
	
	/Киселева Р.А./

№ 12 от «10» сентября 2023г.

**Границы эксплуатационной ответственности Собственников МКД № 12,
«УК АЛЬФА» и ресурсоснабжающих организаций РСО!**

Электрические сети!

Ответственность «УК АЛЬФА» - внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства, отключающие устройства на квартиру.

Ответственность жильцов (Собственников МКД № 12) - внутридомовые устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитах, счетчики в квартирах.

Теплоснабжение!

РСО несет ответственность до точки соединения общедомового прибора учета с теплосетью, входящей в МКД. ООО «УК АЛЬФА» отвечает за стояки системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков и за запорно-регулирующую арматуру на внутриквартирной разводке, а также за (регистры) радиаторы без перемычек и кранов, вынужденно, отапливающие более одной квартиры. Ответственность жильцов, начинается внутри их жилья, они отвечают за отопительные приборы и за ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры.

Водоснабжение и водоотведение!

Ответственность РСО, длится до точки соединения общедомового прибора учета с водопроводной сетью, входящей в МКД.

ООО «УК АЛЬФА» обязана следить за состоянием стояков горячего и холодного водоснабжения, первыми отключающими устройствами на ответвлениях от стояков или запорно-регулирующей арматурой на внутриквартирной разводке.

Собственники помещений в МКД № 12 - ответственны за ответвления от стояков системы горячего и холодного водоснабжения, за запорно-регулирующую арматуру и за сантехоборудование, находящегося в квартирах, только после первых отключающих устройств или запорно-регулирующей арматуры, находящихся на ответвлениях от стояков ХВС и ГВС. Что касается внешней границы инженерных сетей, входящих в состав общего имущества МКД № 155, то границей эксплуатационной ответственности между РСО и ООО «УК АЛЬФА» будет считаться внешняя граница стены дома, а при наличии общедомового прибора учета определенного коммунального ресурса - место соединения этого общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в мкд № 12.

Что касается внутренней ответственности инженерных сетей, то границей эксплуатационной ответственности между ООО «УК АЛЬФА» и Собственниками (речь идёт о внутренней границе инженерных сетей, входящих в состав общего имущества МКД № 12), являются:

для отопления — подводки после вентилей трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке.

для холодного и горячего водоснабжения — подводка или отвод трубопровода, после первого вентиля от стояка. Если его нет в наличии, граница - сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.

для водоотведения — лежак, после раструба фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

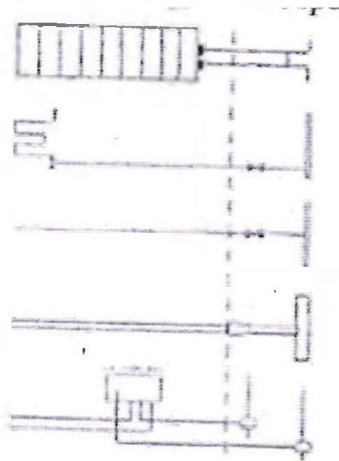
ИИ для электроснабжения — место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

Границей эксплуатационной ответственности между ООО «УК АЛЬФА» и Собственниками (речь идёт о внутренней границе строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Ограждающие несущие сооружения, земельный участок (исключая детские и игровые площадки, коллективные автостоянки), на котором находится дом, лестничные площадки, коридоры, крыши и чердаки находятся в зоне эксплуатационной ответственности ООО «УК АЛЬФА».

Собственник

Управляющая компания



Отопление -до контргайки радиатора отопления в помещении, если на подводках к радиатору нет перемычки, то батарея, считается общим имуществом МКД.

Если на подводках к радиатору имеется отключающее устройство (запорная арматура), то к общему имуществу МКД относятся стояки и подводка до такого отключающего устройства.

ГВС -до первого вентиля (включая его) на стояке в помещении.

ХВС -до первого вентиля (включая его) на стояке в помещении.

КНС —лежак, до первого раструба от канализационного стояка в помещении.

Электрическая сеть - до верхних (подводящих эл. энергию) клемм электрического счетчика.

<p>ООО «УК АЛЬФА»</p> <p>Директор ООО «УК АЛЬФА»</p> 	<p>Собственник</p> <p><i>Жиселева Р.А.</i> /Жиселева Р.А./</p>
--	---

Приложение №3
к договору управления

№ 12 от «10» сентября 2023г.

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном жилом доме

Вид работ	Периодичность
Текущий ремонт	Выполняется в соответствии с Планом текущего ремонта в рамках собираемых средств. Оплата производится по актам (форма КС-2)
Содержание общего имущества многоквартирного	
в том числе	
1. Фундаменты	В соответствии с законодательством
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	
2. Стены и фасады	В соответствии с законодательством
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
3. Перекрытия и покрытия	В соответствии с законодательством
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
4. Крыши	В соответствии с законодательством
проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования; слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	
5. Оконные и дверные заполнения	В соответствии с законодательством
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
6. Межквартирные перегородки	В соответствии с законодательством
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	

<p>проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	
<p>7. Подвалы</p>	В соответствии с законодательством
<p>контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.</p>	
<p>8. Полы</p>	В соответствии с законодательством
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ в местах общего пользования.</p>	
<p>9. Внутренняя отделка</p>	В соответствии с законодательством
<p>проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>	
<p>10. Содержание внутридомовых инженерных систем</p>	В соответствии с законодательством
<p>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем; восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	
<p>11. Электроснабжение и электротехнические устройства</p>	В соответствии с законодательством

<p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.</p>	
12. Вентиляция	В соответствии с законодательством
<p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	
13. Внешнее благоустройство	В соответствии с законодательством
<p>Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек.</p>	
14. Уборка мест общего пользования	
<p>сухая и (или) влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей;</p> <p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;</p> <p>мытьё окон;</p> <p>очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);</p>	<p>не реже 1 раза в 5 дней</p> <p>не реже 2-х раз в год</p> <p>1 раз в год</p>
15. Уборка территории	
<i>в том числе</i>	
<i>Зимний период</i>	
Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада
Посыпка территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
<i>Летний период</i>	
Подметание территории	1 раз в сутки
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	
Очистка урн от мусора	2 раза в сутки

Уборка газонов	1 раз в двое суток
Выкашивание газонов	по мере необходимости
Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости
16.Техническое обслуживание, осмотр, мелкий ремонт	по мере необходимости
17.Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения, ливневой канализации и на другом общем имуществе в порядке, установленном законодательством РФ
18.Обслуживание вентканалов	3 раза в год
19.Обслуживание дымоходов	3 раза в год
20.Дератизация	1 раз в месяц
21.Дезинсекция	1 раз в год
22.Электроэнергия мест общего пользования	ежедневно
23. Иные обязательные работы в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ	в сроки, установленные законодательством

Управляющая организация
ООО "УК АЛЬФА"



Астафьев М.Ю.

Собственник

/Киселева Р.А./

Отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год

Номер строки	Показатель	Сумма, руб.
Остатки на лицевом счете МКД		
1	Остаток на лицевом счете МКД на начало периода	
2	Начислено на лицевой счет МКД	
3	Выполнено работ (оказано услуг), всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД, всего:	
	в том числе:	
	- работа №1	
	- работа №2	
	...	
	- текущий ремонт общего имущества МКД, всего	
	в том числе:	
	- работа №1	
	- работа №2	
	...	
4	Остаток на лицевом счете МКД на конец периода (стр.1 + стр.2 – стр.3)	
Платежная дисциплина		
5	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на начало периода, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД	
	- текущий ремонт общего имущества МКД	
	- услуга управления	
	- за КРСОИ	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
6	Начислено собственникам помещений/нанимателям за период, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД	
	- текущий ремонт общего имущества МКД	
	- услуга управления	
	- за КРСОИ	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
7	Оплачено собственниками помещений/нанимателями за период, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД	
	- текущий ремонт общего имущества МКД	
	- услуга управления	
	- за капитальный ремонт	

	- за прочие услуги	
8	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на конец периода, всего (стр.5 + стр.6 – стр.7).	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД	
	- текущий ремонт общего имущества МКД	
	- услуга управления	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	

Использование общего имущества МКД		
9	Доходы, полученные от использования общего имущества	

Управляющая организация
ООО "УК АЛЬФА"

Директор

М.Ю.



Астафьев М.Ю.

Собственник

Р.А.

/Киселева Р.А./

Акт
о проведении работ по уборке мест общего пользования
многоквартирного дома по адресу: г. Самара, _____, д. _____

г. Самара << ___ >> _____ 20__ г.

Время составления акта: ___ час. ___ мин.

Место составления акта: г. Самара, _____, д. _____

Мы, нижеподписавшиеся:

- представитель ООО «УК АЛЬФА»

(Ф.И.О.)

- представитель Исполнителя

(Ф.И.О.)

- председатель (член) совета многоквартирного дома/собственник помещения дома


(№ квартиры, Ф.И.О.)

составили настоящий акт о том, что уборка мест общего пользования многоквартирного дома по адресу: _____, в период с << ___ >> по << ___ >> _____ 20__ г. осуществлялась с надлежащим качеством и периодичностью.

представитель ООО «УК АЛЬФА» _____ / _____ /

представитель Исполнителя _____ / _____ /

председатель (член) совета
многоквартирного дома/собственник помещения дома _____ / _____ /

<p>ООО "УК АЛЬФА" Директор</p> <p><i>М.Ю. Астафьев</i></p> <p>Астафьев М.Ю.</p> 	<p>Собственник</p> <p><i>Р.А. Киселева</i></p> <p>/Киселева Р.А./</p>
---	---

Акт
о проведении работ по уборке территории
многоквартирного дома по адресу: г. Самара, _____, д. _____

г. Самара << __ >> _____ 20__ г.

Время составления акта: ____ час. ____ мин.

Место составления акта: г. Самара, _____, д. _____

Мы, нижеподписавшиеся:

- представитель ООО «УК АЛЬФА»

(Ф.И.О.)

- представитель Исполнителя

(Ф.И.О.)

- председатель (член) совета многоквартирного дома/собственник помещения дома


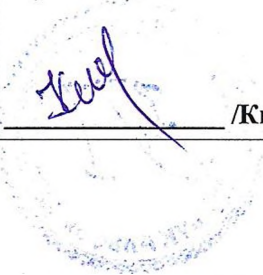
(№ квартиры, Ф.И.О.)

составили настоящий акт о том, что уборка территории многоквартирного дома по адресу: _____, в период с << __ >> по << __ >> _____ 20__ г. осуществлялась с надлежащим качеством и периодичностью.

представитель ООО «УК АЛЬФА» _____ / _____ /

представитель Исполнителя _____ / _____ /

председатель (член) совета
многоквартирного дома/собственник помещения дома _____ / _____ /

<p>ООО "УК АЛЬФА" Директор</p> <p><i>М.И. Астафьев</i></p> <p>Астафьев М.И.</p> 	<p>Собственник</p> <p><i>Р.А. Киселева</i></p> <p>/Киселева Р.А./</p> 
---	--

**АКТ
О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО ПРОЧИСТКЕ КАНАЛИЗАЦИИ**

г.Самара

« ____ » _____ 20__ г.

Время: _____ час. _____ мин.

ул. _____ д. _____

Комиссия в составе:

представителя управляющей организации ООО «УК АЛЬФА»

представителя Подрядчика

председателя (члена) совета многоквартирного дома:

№ _____ ул. _____ г.Самара

(№ квартиры, Ф.И.О., № телефона)

составила настоящий акт о нижеследующем:

система канализации многоквартирного дома по адресу: г. Самара, _____, д. _____, прочищена.

Всего _____ м, в том числе: стояки _____ м, лежаки _____ м, выпуска _____ м.

Подписи членов комиссии:

Представитель управляющей организации ООО «УК АЛЬФА» _____

Представитель Подрядчика _____

Председатель (член) совета многоквартирного дома


<p>ООО "УК АЛЬФА" Директор</p> <p><i>М.И.Астафьев</i></p> <p>Астафьев М.И.</p> 	<p>Собственник</p> <p><i>Р.А.Киселева</i></p> <p>/Киселева Р.А./</p>
--	--

			Приложение №8	
			к договору управления	
			многоквартирным домом	
			№ 12 от «10» сентября	
			2023г.	
АКТ				
о проведении работ и оказании услуг по содержанию общего имущества				
многоквартирного дома по адресу : г. Самара				
г. Самара			« » 20 г.	
время составления акта : час. мин				
Место составление акта : г. Самара				
Мы,нижеподписавшиеся				
представитель ООО «УК АЛЬФА»:				

представитель Исполнителя :				

Начальник ЖЭУ				
Председатель (член) совета многоквартирного дома/собственник помещения дома				
(№ квартиры, Ф.И.О, телефон)				
составили настоящий акт о том, что " " 202 г.				
с надлежащим качеством и периодичностью проведены следующие работы и оказаны услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу :				
№ п/п	Наименование вида работ	Ед.изм.	Количество	Примечание
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
Представитель ООО «УК АЛЬФА»:				
<i>Альфар</i>				

представитель Исполнителя :				

Начальник ЖЭУ:				
Председатель (член) совета многоквартирного дома/собственник помещения дома				
	ООО "УК АЛЬФА"	Собственник		
	Директор			
	Астафьев М.Ю.			/Киселева Р.А./



Приложение №9
к договору управления
многоквартирным домом

№ 12 от «10» сентября 2023г.

АКТ
приемки выполненных работ по текущему ремонту жилого дома

г. Самара

«__» _____ 20__ г.

Мы нижеподписавшиеся, комиссия в составе:

Начальник ЖЭУ _____

Инженер _____

Председатель Совета дома (член Совета дома) _____

составили настоящий акт о том, что по адресу _____

Выполнены следующие работы по текущему ремонту:




Начальник ЖЭУ _____ (подпись) _____

Инженер _____ (подпись) _____

Председатель Совета МКД (член Совета) кв.№ _____

(подпись)

(Ф.И.О.)

<p>ООО "УК АЛЬФА" Директор</p> <p> Астафьев М.Ю.</p> 	<p>Собственник</p> <p> /Киселева Р.А./</p>
---	---